

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare RG N. 196/2022

Promossa da

ARTEMISIA SPV S.R.L.

contro

*****OMISSIS*****

*****OMISSIS*****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO



CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG FORLÌ

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it



PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna - telefono : 327.9848694 – mail : arch.robortoleoni@gmail.com – PEC roberto.leoni2@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Forlì-Cesena con il n° 529, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 04/05/2023 da parte del GE Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 25/05/2023 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta. L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data dell'udienza fissata il 05/12/2023 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **05/11/2023**.



QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHiesto L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Ho fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 27/07/2023 ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, dott. Alessandro D'Aurora e con gli esecutati Sigg.ri ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** i quali hanno ricevuto la comunicazione mediante racc A/R presso l'indirizzo di residenza in Via ****OMISSIS****.

Una seconda verifica all'immobile è stata effettuata in maniera autonoma in data 10.10.2023 ore 17.00 per una valutazione relativamente alle altezze interne dell'appartamento e per un controllo ulteriore della regolarità edilizia ed urbanistica.

Vedi all. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

Vedi all. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;



02.A) Unità immobiliare risultante dal pignoramento - Piena proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un appartamento/attico posto al 4° piano, in un condominio nel Centro Storico di Forlì, ubicato in Via Achille Cantoni al civico 18, angolo Via Paolo Bonoli, ed a capo per il 50% a ciascuno dei due esecutati.

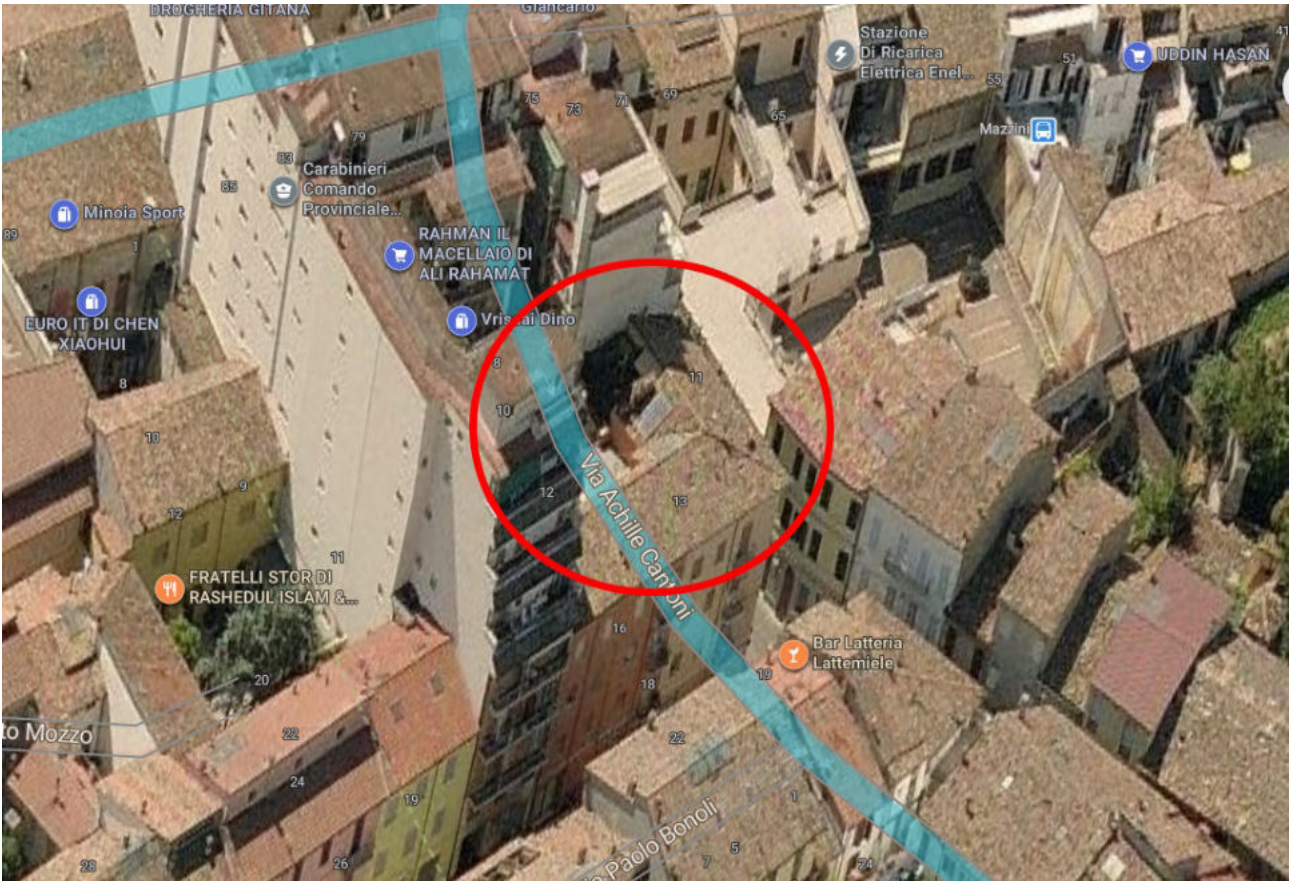
La zona di collocazione dell'unità immobiliare è quindi nel centro storico del capoluogo, nelle vicinanze del Municipio di Forlì e dalla centrale Via Mazzini e quindi servita da tutte le infrastrutture ed i servizi pubblici e privati ed attività commerciali e direzionali. In prossimità sono presenti anche i parcheggi pubblici e i giardini pubblici "Orselli".

Alla data del sopralluogo, l'edificio oggetto di pignoramento si presentava ben identificabile come unità immobiliare e spazi ad uso comune.

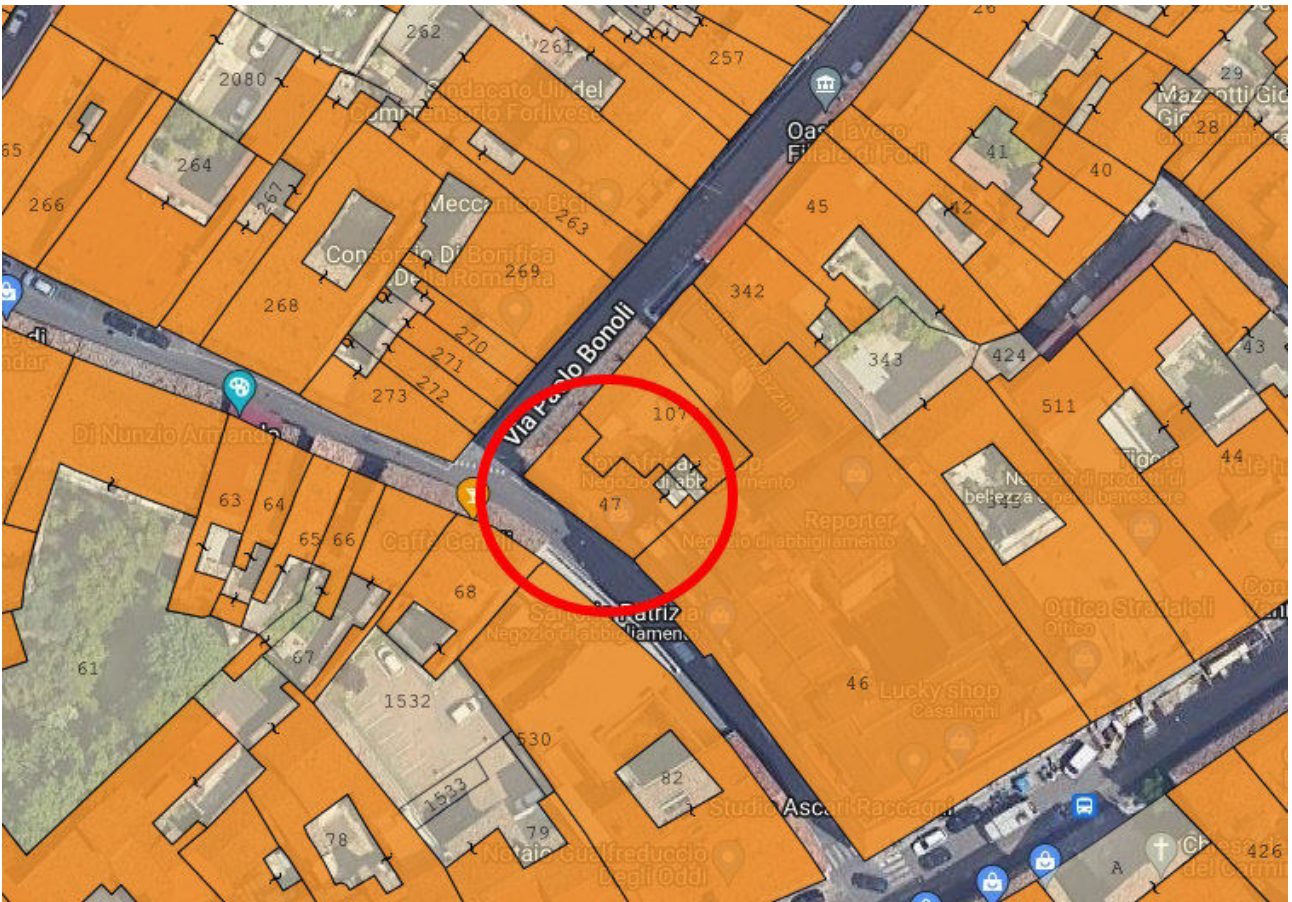


Individuazione del fabbricato nel contesto del Centro Storico di Forlì sulla Via Achille Cantoni.





Individuazione del fabbricato nel contesto del Centro Storico di Forlì – lato Via Paolo Bonoli.



Sovrapposizione della planimetria catastale e dell'aerofotogrammetria



02.B) Confini.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata al 4° piano dell'edificio ed è l'unica unità immobiliare presente. Quindi confina solo le parti condominiali interne ed esterne.

02.C) Dati Catastali attuali

Catasto Fabbricati del Comune di Forlì (D704) in Achille Cantoni n.18, Piano interrato (cantina) e Piano quarto (appartamento) – Comune di Forlì - D704- (FC).

Foglio 179 – Particella 47 – Subalterno 19 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 5,0 vani,

Dati superficie : Mq 94 – totale escluse aree scoperte : mq 86 - Rendita Catastale Euro 296,96 .

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

• *Atto esecutivo /cautelativo verbale di pignoramento e nota di trascrizione di cui al Registro Generale n.21894 – Registro Particolare n.15034 del 16/11/2022 a favore di Artemisia Spv SRL, con sede in Via Vittorio Alfieri n.1 – Conegliano Veneto (TV).*

Dati Catastali riportati negli atti ingiuntivi:

Foglio 179 – Particella 47 – Subalterno 19 – Categoria A/4 – Classe 4 – Consistenza 5,0 vani,

Dati superficie : Mq 94 – totale escluse aree scoperte : mq 86 - Rendita Catastale Euro 296,96 .

I dati catastali coincidono.



02.E) Descrizione dell'unità immobiliare.

Trattasi di un appartamento/attico ubicato al 4° piano di un edificio condominiale, a cui si accede dalla scala condominiale. Come già anticipato trattasi dell'unica unità presente a questo piano. L'edificio condominiale fu costruito ante 1967 ed da analisi approfondita degli esterni e dalla tipologia dell'immobile risale tranquillamente come impianto agli anni 30- 40 del secolo scorso. In effetti si evince che la struttura portante dell'edificio è in muratura, solai in laterocemento, finiture ad intonaco civile di colore bianco all'interno ed esterna con tinta color "beige", copertura a falde con manto di finitura in laterizio, lattoneria in rame, infissi in legno con tapparelle in PVC. Fatta questa premessa, l'appartamento è distribuito sul piano quarto e si denota la primitiva destinazione a servizi con 3 accessi, uno sul terrazzo, l'altro sul vano piccolo ora cucina e l'altro su un corridoio che alla data odierna rappresenta la zona ingresso, ora incorporati in un'unica unità immobiliare. L'altra caratteristica che denota la prima destinazione a servizio sono le altezze dove abbiamo altezze medie inferiori a Ml. 2,40 ed ovviamente l'intradosso di questa unità immobiliare è a falda. Nella zona dell'ingresso c'è il baricentro dell'unità immobiliare dove sono distribuite a raggiera le camere da letto, un servizio igienico, la cucina e il soggiorno. Dal soggiorno si accede infine in un terrazzo con veranda, dove non esiste titolo edilizio all'installazione di quest'ultima ed è composta in maniera variopinta con tende, lamiere, pannelli di plastica trasparente.

La parte più esterna dell'unità immobiliare è destinata solamente a ripostiglio, fatta eccezione della porzione adiacente al bagno dove esiste un uso improprio del ripostiglio con la presenza di un letto e di due piccoli lucernai, di cui uno non evidenziato nella planimetria, per cui necessita di pratica di Sanatoria.

Le due difformità riscontrate potrebbero essere tranquillamente sanate con una CILA – Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria e con una rettifica catastale nel caso del lucernaio e con la rimozione di tutti gli elementi incongrui nel caso della veranda.

Tornando alle finiture, tutto l'appartamento è pavimentato con piastrelle di ceramica ed in parte in cotto e il terrazzo è pavimentato con piastrelle per esterni, i rivestimenti dei bagni e pavimenti dei bagni sono in ceramica. Nel servizio igienico abbiamo water, bidet, lavabo e box doccia in vetro temperato. Buona parte dell'intradosso a falde dell'unità immobiliare è rivestita con perlinato in legno e l'altra parte è in intonaco civile con tinteggiatura di colore bianco. Anche le pareti interne



sono in intonaco civile e con tinta bianca o colorata di giallo ocra, altre pareti interne, quelle in corrispondenza ai ripostigli, sono rivestite con perlinato in legno.

L'illuminazione di questa unità immobiliare e dei rispettivi ambienti è prevalente zenitale con lucernari in legno, fatta eccezione per il soggiorno, dove l'illuminazione è consentita da una porta finestra sulla veranda.

L'abitazione è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano e corpi scaldanti a radiatori metallici. Pur non essendo l'impianto di scarico stato fatto oggetto di verifiche puntuali, è presumibile che l'appartamento sia efficientamento collegato al sistema fognario del condominio. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche, sistema di condizionamento (ad oggi non funzionante), attacco telefonico, impianto per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di corretta e regolare manutenzione e la condizione degli impianti risulta mediocre.

L'appartamento si presenta in uno stato mediocre da un punto di vista conservativo, suffragato anche da un disordine a livello di arredamento. Sono invece presenti delle infiltrazioni nella copertura (in base alle situazioni meteorologiche avverse quali piogge e temporali) che si concentrano nelle zone basse della camere da letto.

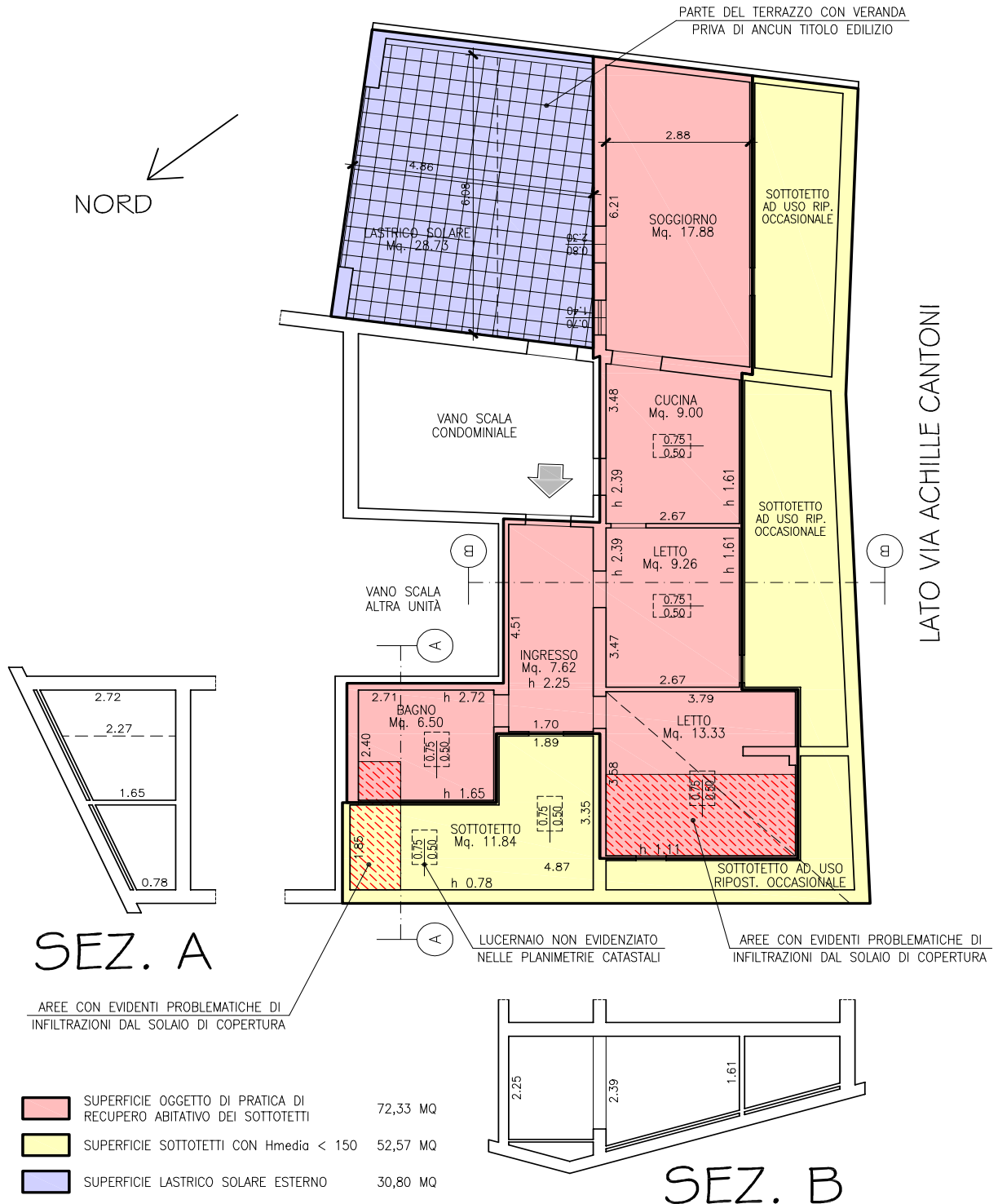
E'presente una cantina abbinata a questo immobile posta al piano interrato, ubicata al termine del corridoio condominiale. Questo vano è in stato di conservazione molto pessimo con la porta di accesso sfondata, intonaco e tinteggiatura in gran parte scrostata, presenze di macerie di laterizio sul suolo. La cantina, al momento, non è utilizzata dagli esecutati.

Vedi all. 3 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;

Vedi all. 4 – Visure storiche dell'unità immobiliare;



PIANTA PIANO 4



Rilievo dell'unità immobiliare – Piano Quarto – Via Achille Cantoni,18 -Forlì

In evidenza le zone con problemi di infiltrazioni e il lucernaio difforme alle planimetrie



02.F) Documentazione Fotografica.



Fot.1 Vista dell'ingresso all'edificio condominiale.





Fot.2 e 3. Vista della scala interna al condominio.





Fot.4. Vista del pianerottolo condominiale.



Fot.5. Vista del lucernaio condominiale al quarto piano.





Fot.6. Vista della zona soggiorno.



Fot.7. Vista degli interni.





Fot.8.- Vista della zona ingresso.



Fot.9 - Vista della camera da letto





Fot.10 – Vista dei ripostigli occasionali.



Fot.11 – Vista di una camera da letto.





Fot.12 – Vista del soggiorno dal terrazzo.



Fot.13 – Vista del terrazzo.



QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

03.A) Proprietà e provenienza

La proprietà è in capo agli esecutati:

****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – CF. ****OMISSIS****;

****OMISSIS****, nata a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS**** – C.F. ****OMISSIS****;

Il bene è pervenuto ai predetti ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** con atto di compravendita datato 18 Dicembre 2007, notaio rogante dott. Alessandro Torroni, registrato a Forlì il 21 Dicembre 2007 repertorio n.10577 – Serie 1T e trascritto in data 27 Dicembre 1997 al R.G. 25773 e al R.P. 14727. La Parte Venditrice fu il sig. ****OMISSIS****, nato a ****OMISSIS**** il ****OMISSIS****- C.F. ****OMISSIS****.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio.

Dalla visura storica si evince la cronologia dei proprietari;

Antecedente la data 29.10.1986 : ****OMISSIS**** e ****OMISSIS****ani;

Dal 29.10.1986 al 27.02.1991 : ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****.

Dal 27.02.1991 al 01.08.2003 : ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****

Dal 01.08.2003 al 18.12.2007 : ****OMISSIS**** - C.F. ****OMISSIS****.

Atto di compravendita datato 01 Agosto 2007, notaio rogante dott. Alessandro Torroni, registrato a Forlì il 06 Agosto 2007 repertorio n.1T – Serie 3047 e trascritto in data 07 Agosto 2007 al R.G. 15944 e al R.P. 10407. La Parte Venditrice fu la sig.ra ****OMISSIS****.

Vedi All. 5 – Copia atti compravendita del 01.08.2003 e del 18.12.2007 (Not. dott. A. Torroni -Forlì)



QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

Vedi All.6 – Ispezioni ipotecarie del 30.08.2023;

QUESITO 05. PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO;

L'Esperto Estimatore in data 03/10/2023 ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio copia delle planimetrie catastali dell'unità immobiliare e visura dell'immobile.

Vedi All.3 – Planimetrie catastale dell'unità immobiliare;



QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSI DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante presso L'Agenzia del Territorio, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire .

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna gli immobili risultano occupati dagli esecutati. Non esistono contratti di locazione, comodato d'uso o diritti di abitazione come verificato dagli atti e dalla documentazione in mio possesso.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O



CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli sono già effettuate dal presente Esperto Stimatore e non risultano gravami di questa natura.

08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico

L'unità immobiliare non risulta assoggettata a vincoli di natura storica ed artistica trascritti, né tantomeno a vincoli paesaggistici od idrogeologici.

Si omette di allegare planimetrie del P.S.C – Piano Strutturale Comunale e del P.O.C. – Piano Operativo Comunale in quanto non si rilevano informazioni per quanto riguarda i vincoli sopradescritti.

Nelle cartografie del R.U.E. – Regolamento Urbanistico Edilizio l'edificio contenitore dell'unità immobiliare pignorata ricade in area A1.4b "Edifici di recente costruzione edificazione compatibili con il tessuto preesistente".

Ecco l'articolo relativo alla Sottozona A1.4b.

Art. 29.11 - Sottozona A1.4b (Edifici e complessi di recente edificazione, compatibili con il tessuto edilizio preesistente)

1. Tale sottozona comprende le unità edilizie o loro parti, di recente edificazione, che non presentano alcuna caratteristica storico-ambientale, ma sono tuttavia compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbanistico. In tali casi è consentita la massima categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.
2. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia che modifichino l'allineamento stradale esistente.

L'unico vincolo esistente, in caso di ristrutturazione edilizia del fabbricato, è il mantenimento dell'allineamento stradale.





Planimetria RUE del Comune di Forlì – Sottozona omogenea A1.4b.

SOTTOZONA OMOGENEE

	A1.1 - EDIFICI E COMPLESSI DI RILEVANTE VALORE MONUMENTALE
	A1.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO, ARCHITETTONICO E DOCUMENTARIO
	A1.3 - EDIFICI DI ORIGINE STORICA COSTITUENTI LA PREVALENZA DEL TESSUTO EDILIZIO
	A1.4a - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.4b - EDIFICI E COMPLESSI DI RECENTE EDIFICAZIONE COMPATIBILI CON IL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE
	A1.5 - AREE LIBERE DA RIEDIFICARE IN QUANTO DEMOLITE SECONDO PARAMETRI PLANIVOLUMETRICI
	A1.6a - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.6b - EDIFICI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL TESSUTO PREESISTENTE MA INCONGRUI PER CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE
	A1.7 - EDIFICI ED AREE INCOMPATIBILI, PER IMPIANTO URBANISTICO E CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE, CON IL TESSUTO URBANISTICO PREESISTENTE



Legenda del RUE del Comune di Forlì.



QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sull'unità immobiliare oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

L'unità immobiliare in oggetto rientra in un condominio e quindi esistono spese condominiali che ammontano ad € 500/anno circa. Al momento non esistono insoluti da parte degli esecutati. Le spese di manutenzione ordinaria si stimano attorno a € 300,00/anno escluso utenze.

QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO; PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSO PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio è residenziale. Non è obbligatorio acquisire il CDU in quanto la norma recita;

"A norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il C.D.U. obbligatoriamente deve essere allegato agli atti di passaggio di proprietà o di cessione di diritti di terreni censiti al Catasto Terreni o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000."



QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.



Il primo impianto dell'edificio risale anni 30-40 del secolo scorso. Ne è testimonianza questa foto storica rinvenuta nel sito della Regione Emilia Romagna, foto scattata dall'aviazione britannica della Royal Air Force sul Centro Storico di Forlì durante la Seconda Guerra Mondiale.

Da un punto urbanistico il fabbricato è un ante 1967.



Altri precedenti autorizzativi:

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.498 ai sensi dell'art.35 della Legge n.47/1985 in data 27 Novembre 1990 n. 5043** dove sono stato condonate le altezze dell'unità e dove trova riscontro il passaggio catastale dalla categoria C/2 alla categoria A/4 nella visura storica dell'unità immobiliare

13.B) AGIBILITA'

Dalle ricerche effettuate dal presente Esperto Stimatore e da contatti telefonici sia con gli uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Forlì che con gli attuali amministratori condominiali del fabbricato, studio tecnico "Spazzoli e Strocchi" di Forlì, non è stato possibile rinvenire l'agibilità dell'attuale condominio. Per l'unità immobiliare esiste un certificato di abitabilità da parte del Comune di Forlì datato 21 Dicembre 1990 n. 4876, certificato legato alla pratica di condono sopramenzionata.

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Le difformità sono state elencate nella descrizione dell'unità immobiliare, art. 02E della presente relazione tecnico estimativa. Nel caso del lucernaio difforme alle planimetria è necessaria una CILA in sanatoria mentre per la veranda non dichiarata è sufficiente una rimozione di tutti gli elementi incongrui.



QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI; OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENCAE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO



GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI “AL GREZZO” (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL’ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna non risultavano emesse certificazioni relative all'immobile pignorato, pertanto ho conferito all'ing. Andrea Amato di Gambettola FC l'incarico di redigere un attestato di prestazione energetica. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe “G” con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren} = 361,50$ kWh/m² anno

Vedi all.7 – Attestazione di Prestazione Energetica;

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL’ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

L’immobile è già censito al NCEU come categoria catastale A4. *“Abitazioni di tipo popolare. Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili.”*

Non è necessario predisporre alcun tipo di accatastamento al momento, se non quello dopo la sanatoria edilizia per via del lucernaio non conforme alle planimetrie catastali.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D’USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL’ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL’ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE



SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

20.A) Scelta del criterio di stima;

IL criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto "il più probabile valore di mercato" eseguito con in base alle informazioni del mercato immobiliare a Forlì ed in particolar modo nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare.

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari prese in esame è stata svolta un'indagine di mercato allo scopo di individuare il valore praticato per beni simili in tempi recenti, considerandone la consistenza, la vetustà, il tipo di finiture, la dotazione impiantistica, lo stato di conservazione, il livello di piano, la funzionalità degli spazi interni, la localizzazione e la situazione occupazionale.

Non è possibile applicare il MCA – Market Comparison Approach dove si definisce solitamente una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.



La tipologia ad attico dell'unità immobiliare pignorata con la peculiarità di altezze interne rende impossibile un confronto con altre unità immobiliari simili.

Sinceramente il criterio più applicabile come fonte di riferimento sono i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativi al 2° semestre 2022. Altri riferimenti utili sono stati desunti dall'analisi degli andamenti del mercato immobiliare locale desunti da siti specializzati di operatori professionali.

FONTE : OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FORLÌ

Comune: FORLÌ

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B3

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1400	1650	L	6,4	7,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1150	1400	L	5	6,1	L
Box	NORMALE	800	1000	L	3,2	4,2	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	1750	L	5	6,1	L

FONTE : IL MERCATO IMMOBILIARE A FORLÌ

(tratto dal portale www.mercato-immobiliare.info)

Martedì 31 Ottobre 2023

Forlì, con una popolazione di 116.434 abitanti, è uno dei capoluoghi della provincia di Forlì-Cesena.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: [Centro Storico](#), [Musicisti / Grandi Italiani](#), [Coriano](#), [Ronco](#), [Cà Ossi](#), [Quattro](#), [Vecchiazzano](#), [Cava](#). In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è [Centro Storico](#) con oltre 916 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

È una città molto importante nel mercato immobiliare della provincia, con oltre un quinto degli annunci immobiliari e circa il 22% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 3.739 annunci immobiliari, di cui 3.229 in vendita e 510 in affitto, con un indice complessivo di 32 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (8) zone a Forlì è compreso in tutta la città tra **1.300 €/m²** e **1.790 €/m²** per la compravendita e tra **4,7 €/m² mese** e **6,9 €/m² mese** per quanto riguarda le locazioni.



Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.735 €/m²) è di circa il 12% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.975 €/m² ed è anche di circa il 12% inferiore alla quotazione media provinciale (1.970 €/m²).

Le quotazioni a Forlì sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 1.195 €/m² e 2.190 €/m².

Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Villanova (1.285 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Villagrappa (2.075 €/m²).

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona C1 (PORTA SCHIAVONIA, VIALE V. VENETO, STAZIONE, MUSICISTI, GRANDI ITALIANI, BUSS...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.790 €/m²), mentre al contrario la zona E2 (MAGLIANO, COLLINA, SAN LORENZO IN NOCETO, MASSA, LADINO, ROVERE, SAN VARANO,...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.300 €/m²).

zona	vendita	ricerca
Bussecchio	€ 2.000 /m ²	appartamenti in vendita in zona Bussecchio
Carpenna	€ 1.700 /m ²	appartamenti in vendita in zona Carpenna
Carpinello	€ 1.750 /m ²	appartamenti in vendita in zona Carpinello
Cava	€ 1.800 /m ²	appartamenti in vendita in zona Cava
Centro Storico	€ 1.700 /m ²	appartamenti in vendita in zona Centro Storico
Coriano	€ 1.850 /m ²	appartamenti in vendita in zona Coriano
Cà Ossi	€ 1.600 /m ²	appartamenti in vendita in zona Cà Ossi
Musicisti / Grandi Italiani	€ 1.600 /m ²	appartamenti in vendita in zona Musicisti / Grandi Italiani



zona	vendita	ricerca
Ospedaletto	€ 1.850 /m ²	appartamenti in vendita in zona Ospedaletto
Pievequinta	€ 1.400 /m ²	appartamenti in vendita in zona Pievequinta
Quattro	€ 1.700 /m ²	appartamenti in vendita in zona Quattro
Romiti	€ 1.900 /m ²	appartamenti in vendita in zona Romiti
Roncadello	€ 1.700 /m ²	appartamenti in vendita in zona Roncadello
Ronco	€ 1.750 /m ²	appartamenti in vendita in zona Ronco
San Benedetto	€ 1.900 /m ²	appartamenti in vendita in zona San Benedetto
San Martino in Strada	€ 1.750 /m ²	appartamenti in vendita in zona San Martino in Strada
Vecchiazano	€ 1.900 /m ²	appartamenti in vendita in zona Vecchiazano
Villafranca di Forlì	€ 1.600 /m ²	appartamenti in vendita in zona Villafranca di Forlì
Villagrappa	€ 2.050 /m ²	appartamenti in vendita in zona Villagrappa
Villanova	€ 1.250 /m ²	appartamenti in vendita in zona Villanova



20.B) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "Superficie Commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno dei valori assunti per l'immobile mentre per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda l'unità principale ad uso abitazione; (*)
- 35% in base alle pertinenze quali balconi- terrazzi fino a mq 25; l'eccedenza viene calcolata al 10%;
- 20 % in base alle pertinenze quali cantine non collegate ai vani principali.
- 10% in base alle pertinenze quali pertinenze esclusive .(**).

()*. E' indispensabile applicare un secondo coefficiente correttivo pari al 75% nella parte della superficie destinata a vani principali in virtù delle altezze. Dalle planimetrie catastali risalenti al 19.02.1986 si evincono le destinazioni principali quali soggiorno – cucina - camere da letto pur non avendo le altezze abitabili in base ad un'annotazione della Direzione Provinciale di Forlì – Ufficio Servizi Catastali.

*(**)*. Sono stati assimilate le porzioni destinate a sottotetto con ripostigli occasionali con altezze medie inferiori a MI. 1,50 a "pertinenze esclusive dell'unità immobiliare" in base al "Manuale della Banca Dati dell'OMI- Agenzia delle Entrate".

La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso e secondo accesso relativo alla data del 10.10.2023.

VERIFICA CONSISTENZA UNITA'IMMOBILIARE - VIA ACHILLE CANTONI, 18 - FORLI'

		MQ	%	CONSIST.
Abitazione	P4	72,33	75%	54,25
Sottotetto	P4	52,57	10%	5,28
Terrazzo esterno	P4	25,00	35%	8,75
Terrazzo esterno oltre 25 Mq	P4	5,80	10%	0,58
Cantina	PI	6,00	20%	1,20
TOTALE				70,06



20.C) Valore di stima dell'immobile;

Dall'analisi dei dati acquisiti e principalmente da quelli esposti nelle tabelle dei valori immobiliari medi dell'OMI per le abitazioni di tipo popolare, un range compreso tra i € 1.150,00 e i € 1.400,00, sufficientemente coerente rispetto alle statistiche autonome degli operatori immobiliari ed anche rispetto alle proposte commerciali evidenziate.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere un valore medio di € 1250,00/mq per determinazione del valore commerciale, in base anche alla vetustà dell'immobile e dalle condizioni intrinseche ed estrinseche.

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento.:

- Le condizioni estrinseche del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata sono positive in quanto per le ragioni già enunciate, ossia per la presenza di tutti i servizi del Centro Storico di Forlì.
- Le condizioni intrinseche dell'unità immobiliare pignorata sono mediocri. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria relative alle finiture. Inoltre esistono problemi sempre manutentivi per le infiltrazioni d'acqua dalla copertura nei casi di maltempo. Il costo stimato si aggira sui € 10.000,00 di cui, per legge, il 50% è a carico del condominio di cui fa parte il proprietario in quote millesimali e il 50% a carico del proprietario (art. 1125 Codice Civile).

Per cui alla proprietà spetterebbe circa € 5.500,00 di oneri per questo intervento.

- Sono necessarie le rimozioni degli elementi provvisionali nel terrazzo, che rendono questo spazio simile ad una veranda. Trattasi di pannelli in legno, lamiere metalliche, plastiche, etc.

Il costo previsto è circa € 1.500,00. E' necessaria inoltre una pratica di sanatoria edilizia per rettificare il lucernaio realizzato in maniera impropria e che non risulta dalle planimetrie catastali. Il costo degli onorari professionali e dell'oblazione si aggira sui € 3.000,00.

Infine per il calcolo del Valore Commerciale dell'immobile viene applicata anche la “**riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi**”.



CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE UNITA'IMMOBILIARE VIA ACHILLE CANTONI,18 -FORLI'

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Abitazione	P4	54,25	1.250,00	67.812,50
Sottotetti	P4	5,28	1.250,00	6.600,00
Terrazzo esterno (totale)	P4	9,33	1.250,00	11.662,50
Cantina	PI	1,20	1.250,00	1.500,00
Costi ripristino terrazzo esterno				-1.500,00
Costi intervento manutentivo copertura				-5.500,50
Oneri professionali ed oblazione sanatoria				-3.000,00
			Totale parziale	77.575,00
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			0,10	-7.757,50
TOTALE ARROTONDATO			Totale	69.817,50
				70.000,00

Possiamo affermare che il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia ammontano con gli arrotondamenti ad **€ 70.000,00 (Settantamila//00)**.

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente agli esecutati quindi non è prevista una suddivisioni in lotti.



QUESITO 22. EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Tipologia: Appartamento/attico - categoria catastale A4;

Destinazione d'uso: residenziale;

Anno di costruzione: Anni 40 – Ante 1967.

Stato di conservazione: mediocre;

Condizioni igienico- sanitarie: mediocre.

Condizioni di occupazione: occupati dagli esecutati;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 70,06 (ragguagliata con i coefficienti perequativi comprensiva di cantina)

Numero vani : 5

Spese condominiali: l'immobile è assoggettato ad amministrazione condominiale; circa € 500/annui.

Stima del canone locativo:

Dalle tabelle dell'OMI – Il semestre 2022 – risulta un canone di locazione pari ad un valore unitario compreso tra i 5,00 - 6,1 €/mq (SUL) x mese. Un canone equo per la tipologia degli immobili in oggetto è pari ad € 5,00 /mq (SUL) x mese.

Ovviamente si fa riferimento al calcolo sulla superficie commerciale anche per la locazione.

Riassumendo:

- Abitazione e cantina = mq. 70,06 x 5,00 € mese/mq = **€/mese 350,30**

Il canone di locazione mensile si aggira sui € 350,30 /mese che arrotondato per difetto può essere stimato a **€ 350,00 x mese**, che è in definitiva quello che recepisce il mercato immobiliare per le locazioni in quella zona.



QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

L'unità immobiliare in oggetto deve essere necessariamente venduta in un lotto unico.

QUESITO 24. ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO;

I Codici Fiscali degli esecutati sono stati presso l'Agenzia delle Entrate in data 24.08.2023:

******OMISSIS******, nata a ******OMISSIS****** il ******OMISSIS****** – CF. ******OMISSIS******;

******OMISSIS******, nato a ******OMISSIS****** il ******OMISSIS****** – C.F. ******OMISSIS******;

E stato acquisito anche il Codice Fiscale del padre di ******OMISSIS****** in quanto risultava garante al contratto di mutuo – pratica n. 5056910, parte mutuante “Meliorbanca” - mutuo contratto dagli esecutati e che è deceduto a ******OMISSIS****** in data il ******OMISSIS******.

******OMISSIS******, nato a ******OMISSIS****** il ******OMISSIS****** e deceduto ******OMISSIS****** – C.F. ******OMISSIS******;

Vedi all.8 – Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esecutati;

QUESITO 25. ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

I certificati di Stato Civile degli esecutati sono stati acquisiti dal precedente Esperto Stimatore ed allegati alla presente perizia. Lo stato patrimoniale è la “Comunione dei Beni” e lo si evince solamente dalle visure catastali.



QUESITO 26. ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

I certificati storici di residenza degli esecutati sono stati acquisiti dal presente Esperto Stimatore ed allegati alla presente Relazione Peritale Estimativa.

Vedi all.9 – Copia dei certificati anagrafici degli esecutati;

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCritte SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa del dott. Carlo Federico Tuccari, notaio in Roma e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal presente Esperto Stimatore in data 30/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate, sez. Provinciale di Forlì, e che sono riportate nell'allegato 7.

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

La vendita dell'unità immobiliare in oggetto è soggetta a Imposta di Registro in misura proporzionale (ferme restando le eventuali agevolazioni per l'acquisto della cosiddetta "Prima Casa") e delle Imposte Ipotecarie e Catastali in misura fissa.



QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (05.12.2023) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. all.) Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 05.12.2023), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy (all. A1), sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale: Relazione Tecnico Estimativa)

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.



Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto visionati per una sua piena comprensione.
- È vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.



Allegati :

Allegato "A" – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA;

Allegato "A1 " – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA " PRIVACY" – Da allegare solo al G.E.;

All. 1 – Giuramento del CTU e comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

All. 2 – Verbale 1° accesso con il Custode Giudiziario.

All. 3 – Visure attuali per soggetto (rif. Esecutati) e planimetria catastale dell'unità immobiliare;

All. 4 – Visure storiche dell'unità immobiliare;

All. 5 – Copia atti compravendita del 01.08.2023 e del 18.12.2007 (Notaio dott. A. Torrioni-Forli)

All. 6 – Ispezioni ipotecarie del 30.08.2023;

All. 7 – Attestazione di Prestazione Energetica;

All. 8 – Copia del certificato di attribuzione dei Codici Fiscali degli esecutati;

All. 9 – Copia dei certificati anagrafici degli esecutati;

*All. 10 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA;**

**Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.*

Forli/Ravenna – li 02.11.2023.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

